

發行人：徐世榮

主編：丁秀吟 編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：台北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw/>

地政論壇

淺論社會資本於預售屋不實廣告治理機制中的作用

曾明遜

(台北大學不動產與城鄉環境學系副教授)

當社會從「魯賓遜」一人世界發展成「魯賓遜」與「星期五」兩人世界之後，為了使自己過得更加安逸與舒服，魯賓遜與星期五將可能放棄自己個別和大自然的交換，而選擇和對方在生產與產品上的「交易」，人類社會也因此有趣了起來，但也因此產生了許多耐人尋味的課題。在無交易成本世界中，非強制的自由交易常能發揮一加一大於二的功效，而實現「蜜蜂的寓言」。然而，在交易成本大於零的世界中，為了使社會風車能順利運轉，常須適宜治理機制降低互動的交易成本。在承諾先於履行非同時性且高資產價值的預售屋交易市場中，交

易合作的風險與不確定性甚高，若無相關預售屋交易制度降低交易成本，交易雙方將難以完成交易並分享交易利得。結果我們將會發現預售屋交易很難如一般 Edgeworth 交易箱形圖分析那樣，雙方互易自有資源而達到 Pareto 效率的「契約線」。從產權觀點，預售屋交易係實質財產的一組產權和一筆貨幣產權的互易，若雙方的產權受到社會所有人的認同，並能為社會依傳統、風俗或法律來實踐其請求權而得到有效的執行，預期可適度縮減預售屋交易糾紛。

為了享受合作且競爭交易活動所帶來的好處，預售屋交易互動者，必須將自己「行銷」到有意要交易的對方，讓有意交易者知道彼此的偏好與交易物的品質與權利，並讓對方相信彼此互易物的權利無瑕疵且承諾是可信的。為了「行銷」自己，預售屋賣方或代銷業者常藉由「廣告」來降低交易者彼此的資訊蒐尋成本，然而廣告機會主義者常生產與傳遞夾層、景觀公設、建物品質等不實廣告，引致交易糾紛的成本。為了降低廣告的機

會主義者利用資訊的優勢將成本外部化給購屋者，宜有適宜治理機制降低不實廣告所引發的交易成本。

為了改善不實廣告的所衍生之交易成本，在不同社會與情境下，預期將有不同的治理機制。從強調自發性秩序的市場到強調第三者強制的法治光譜中，依次約略可呈現：以牙還牙市場治理、商譽社會規範、第三方私人調解、第三方強制法治等不同治理機制。在高度歧異意識型態的社會中，具有暴力比較優勢的「超級大廠商」，因擁有強制性的司法裁決懲罰權，因而逐漸成為許多國家產權保障與契約履行的主要治理機制。就預售屋不實廣告的法律責任規範，依現行法制規定，依情況不動產企業經營者將可能負瑕疵擔保責任，債務不履行責任，侵權行為責任，詐欺行為責任，或行政罰責，買受人得依法撤銷意思表示、解除契約、減少價金、請求損害賠償，並得行使同時履行抗辯權，甚至請求懲罰性賠償。如果預售屋賣方非自行廣告而委由經紀業者代為廣告時，依不動產經紀管理條例中第二十一條規定，負損害賠償之責任；另消費者保護法第二十三條規定，媒體經營者負過失連帶賠償責任。雖然適宜的法制規範可內部化不實廣告的外部成本，實踐預售屋產權交易互利的結果。然而，在未有健全之司法制度使用權與程序權保障之程序保障下，將使當事人或利害關係人斷念使用訴訟制度，致使實體法上

權利與利益的追求落空。然而，為了避免「草總是綠的」的謬誤、「免費午餐」的謬誤與「人可以有所差異」的謬誤，透過訴訟制度仍宜注意其本身所帶來的成本。

因為不實廣告的代價愈高，不實廣告機率愈低，結果不實廣告的損害成本也就愈小。相對於其他治理機制，第三方強制法治，因制裁權力大，常帶給不實廣告者較高的代價。因此，通常愈傾向第三方強制法治的治理機制，愈能降低不實廣告損害成本。然而，透過第三方強制法治的治理機制阻遏潛在不實廣告者時，因涉及訴訟成本，常會導致較高的法院執行成本。也就是，當我們在選擇「治理機制」時，便意味著在「不實廣告損害成本」與「法院執成本」間做了「交易」。當選擇了「第三者強制法治」時，便意味著為了降低「違約損害成本」而出售額外附加的「法院執行成本」；當選擇「以牙還牙市場治理」時，則隱含著為了降低「法院執行成本」而出售部分的「不實廣告損害成本」。

在社會資本相對深厚的社會中，因愈接近「單一主人」的情況，預售屋企業經營者以不實廣告欺騙買方的機會將愈低，因此「不實廣告損害成本」相對較低；因為以和為貴可能性較高，透過法院執行預售屋不實廣告糾紛的機會較低，結果預期「法院執行成本」較小。當「不實廣告損害成本」下降幅度大於「法院執行成本」下降幅度時，往「市場治理」傾斜，

愈符合最低治理相依成本條件。例如，在相互識別性強且具有信息共享的社會（社區）中，「非正式規則」或「社會規範」常扮演阻遏「機會主義者」的欺詐獲利行為。此時，若有人採取非誠信的交易方式，「非誠信」行為將為社區住民所共知並可能受到社區的驅逐，在此「社會制裁」的「違約成本」考量下，常致使潛在不實廣告者選擇履行承諾。相對地，在社會資本相對薄弱的社會裡，因存在高度匿名的矛盾意識型態，在預售屋的交易過程中，若不透過較強制的治理機制限制不實廣告之「機會主義者」，將可能會出現賣方基於己利利用不實廣告欺騙買方。此外，在一個相識熟識小規模的封閉社區裡，預期「社會資本」相對較為深厚，結果自行交易的交易成本低，結果最低治理相依成本可能會出現零委託交易，即不動產經紀業「不會出現」；隨著匿名社會的出現，在市場治理機制下，靠「商譽」制約不動產經紀業時，其最低委託相依成本之委託交易機率，預期將低於以「專業職業證照制度」規範不動產經紀業時的機率。此也間接顯示，在人情化社會，我們常靠演化形成的風俗習慣等非正規則來降低交易成本；在非人情化社會，則常透過在暴力具比較優勢的國家政府來建立與執行法律規章等正式規則來降低交易成本。

由於庭審法官不一定精明能幹，訴訟輸贏亦不確定。因此，如何讓潛在不實廣告者「自我執行」不生不

實廣告，係阻遏不實廣告重要的課題。因此，為了降低廣告的機會主義者利用資訊的優勢將成本外部化給購屋者，使預售屋交易的風車能順利運轉，除了第三方強制法治的治理機制外，我們也不能忽視市場力量與社會資本投資的作用。



減緩溫室氣體的都市發展型態

李家儂

(政治大學地政學系博士)

近二十年來，全球各大都市朝向「汽車導向發展（automobile-oriented development，簡稱AOD）」城市型態發展，以低密度的土地使用結合私人運具的都市模式，造成都市發展的許多課題，諸如都市蔓延、環境污染、財政窘困、資源耗費、經濟衰退、保險支出、交通擁擠、交通成本、人身安全、身體健康及人際疏離等，負面的衝擊遠高於正面效益。在都市土地資源有限及小汽車快速成長的背景，1990年代以前，各國運輸政策以低成本、高興建效率的公路建設為主軸，因而助長了都市蔓延、導致住業失調以及自然環境遭受到嚴重污染，以公路為系統、需求為導向的都市模

式，除了嚴重影響到國土資源的有效利用，也促使得溫室氣體的持續加溫。

據此，減緩溫室氣體成為當今國際研究的主要議題，2007年由美國都市規劃的重要組織 Urban Land Institute (ULI), Smart Growth America, Center for Clean Air Policy (CCAP) 與 National Center for Smart Growth 共同提出「都市成長降溫 (Growing Cooler)」的概念，即是討論如何建構一個新的都市發展型態及交通運輸系統，促使都市能夠降溫，而其中大眾運輸導向的都市發展型態 (transit-oriented development, 簡稱 TOD)，即為減緩溫室氣體都市發展策略的核心概念。

以美國城市型態為例，其大部分屬於 AOD 型態，如底特律其小汽車使用比率高達 95.4%，紐約雖然其地鐵相當發達，但其小汽車使用比率也高達 66.7%，美國各大城市形塑之 AOD 型態，也使美國成為溫室氣體的主要排放國。緣此，美國開始重視大眾運輸具有環保且低耗能高效率的特性，於 1958 年之運輸法案 (Transportation Act of 1958) 首見對鐵路補助，隨後如 The Housing and Urban Development Act of 1961、The Urban Mass Transportation Act of 1964、The Urban Mass Transportation Assistance Act of 1970 與 National Mass Transportation Assistance Act of 1974 相繼制訂針對大眾運輸補助之法案，即便是公路法規 Highway Act of 1973 也明白的規定公

路信託基金百分之八十比例必須用在發展大眾運輸。至近年來最重要的聯邦運輸法案，如 Intermodal Surface Transportation Efficiency Act of 1991，又稱 ISTEA (冰茶) 法案，National Economic Crossroads Transportation Act of 1997，又稱 NEXTEA 法案，及 1998 年的 TEA-21 法案，都是強調以發展大眾運輸為主軸的永續運輸觀點。但近年來溫室效應課題相當嚴重，並把主要原因指向私人汽車快速成長，導致排放大量的溫室氣體，因此再度提出 Green-TEA (綠茶) 法案，預計於 2009 年起，提供 300 億美元，作為興建大眾運輸，為都市成長降溫的資金。

反觀台灣溫室氣體的排放量，近年來也持續上升，近十年來，平均每人每年二氧化碳排放量自 5.57 公噸大幅增加至 11.59 公噸，成長約 2 倍，以國際能源總署 (IEA) 統計，台灣二氧化碳排放量排名世界第 22 名。又根據全國能源會議指出，2025 年台灣溫室氣體排放，將比 1990 成長 4 倍多，溫室氣體所造成的環境污染與都市熱島效應，阻礙都市健康的成長。從能源消費觀點，2007 年，交通運輸的能源消費量占全國比例為 13.78%，為台灣第二大的能源消費部門，近 15 年來 (1990-2005)，成長高達 103.5%，其中公路系統能源消費量占運輸部門高達 93.4%，大眾軌運系統卻不到 2%，然而台灣機動車輛數量持續成長，近十年的成長率高達 29.78%，機動車輛

高度成長，帶來了石化能源的耗費、溫室氣體排放以及交通擁塞等諸多課題。

據此，台灣也陸續推動諸多 TOD 都市型態的發展策略，包括中央政府與地方政府，相關重要政策列舉如下：如(1)行政院經濟建設委員會在「挑戰 2008：國家發展重點計畫--全島運輸骨幹整建計畫」以投資大眾運輸，提供整合的大眾運輸服務為總目標，其中 6 大項建設計畫有 5 大項是建設大眾運輸系統；(2)行政院國家永續發展委員會永續行動計畫，「國土與交通」以「強化軌道運輸，發展大眾運輸系統」為主要目標；(3)經濟部於 2003 年制訂之「經濟部促進民間參與公共建設附屬事業使用容許項目」指出，大型購物中心於規劃設計時，考量納入大眾運輸導向規劃 (TOD) 之觀念，引入大眾捷運設施；(4)交通部高速鐵路局提出結合 TOD 進行場站的土地開發；(5)內政部營建署在「北臺都會區域計畫」指出都市空間應朝向 TOD 發展；(6)交通部運輸研究所於 2006 年大眾與公共運輸永續發展政策，內含具體措施 45 項；(7)臺北市綜合發展計畫內容，提到未來臺北市以大眾運輸導向發展為目標，而台北市政府更將 TOD 高密度發展的概念納入台北市土地使用分區管制規則第 80 條之 4 中；(8)臺北市政府「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫以具有 TOD 設計，為都市更新優先開發區；(9)新竹縣的璞玉計畫也提到 TOD 的觀念

等；(10)高雄市都市發展局的「鐵路地下化計畫」與「臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發案整體計畫」，其計畫目標皆提及到：站區及周邊土地朝向 TOD 的土使用及交通運輸規劃；(11)台北縣政府城鄉發展局指出，新店捷運站周邊地區共 34 公頃，導入大眾運輸導向(TOD)概念，發展綠色運輸、節能、減碳等思考模式；(12)臺南市政府指出「台南火車站及南台南車站專用區發展計畫」應配合 TOD 都市發展型態；(13)桃園縣政府交通處指出，未來桃園都會區大眾捷運系統之整體路網將結合 TOD 的設計；(14)2005 年、2006 年能源會議中運輸政策中提到發展都會型 TOD 計畫；(15)台中市政府交通處 2008 年的施政計畫，指出都市發展應導入 TOD 之概念，結合大眾運輸規劃及都市發展策略，逐漸扭轉小汽車為主的空間結構，朝向人性化的都市空間發展；(16)台北縣綜合發展計畫指出，將結合大眾運輸與城鄉發展的 TOD 規劃概念；以及(17)宜蘭縣政府建設處指出將以 TOD 為土地使用發展目標等策略。

台灣各級政府雖然提出諸多 TOD 發展的策略與想法，但卻仍缺乏一套整體、有系統的實施計畫，再者，TOD 的概念係從歐美各國引進，是否適合於台灣的都市發展背景，TOD 是否會帶給台灣都市正面的效益以及減緩溫室氣體的產生，亦是一個值得討論課題，作者於過去曾進行 TOD 引進於台灣都市，將會產生哪些效益，請

參考李家儂於 2009 年出版之「土地使用與交通運輸連結下的都市模式演變及其效益評估」博士論文，其中二項主要的效益，如「提升環境品質」及「減低空氣污染」，其主要內涵則為減緩溫室氣體的持續加溫，據此，台灣的都市發展，若能朝向 TOD 的發展型態邁進，將可以達到減緩溫室氣體的效益，形塑出一個優質的生活環境。



海外經驗

德州颱風記

詹進發

(政治大學地政學系副教授)

我獲得國科會的資助，於 2008 年 7 月至 12 月在美國德州 Stephen F. Austin State University 進行短期研究，我的大學同學在 SFASU 任教數載，在他的協助之下，我才有機會和這個學校的老師與研究人員建立合作的關係。學校所在的 Nacogdoches City，是德州東部的一個小鎮，於 1779 年建城，乃德州最古老的城鎮，面積約 65.5 平方公里，不及台北市面積的四分之一，但是人口僅有三萬餘人，

其中 SFASU 的學生、教職員和工作人員就佔了一半，因此寒暑假人口也減了將近一半，是一個典型的大學城。8 月 25 日當地的學校開始上課，鎮上車潮、人潮都較之開學前增加許多，商店裡的服務人員不再是英英美黛子，處處展現蓬勃的生氣。上課一週之後，馬上就是 Labor Day 的長週末，有三天的假期，可以輕鬆一下和調整生活的步調，我覺得這樣的假期安排相當人性化，值得我們學習。

趁著週末假期，另一位住在德州 Dallas 的大學同學要到 Nacogdoches 來，本來應該是一個可以和老友相聚的輕鬆假期，不料 Hurricane Gustav (http://en.wikipedia.org/wiki/Hurricane_Gustav) 偏偏選在這個時候來湊熱鬧，Gustav 來勢洶洶，在加勒比海的 Haiti 和 Cuba 已經造成很大的傷亡 (<http://www.youtube.com/watch?v=f3Ty2tOyC0Y&NR=1>)。有了 2005 年 Katrina (http://en.wikipedia.org/wiki/Hurricane_Katrina) 重創 Louisiana 州 New Orleans，以及 Rita (http://en.wikipedia.org/wiki/Hurricane_Rita) 重創德州 Houston 的前車之鑑，有關當局不敢輕忽，下令危險地帶的居民要撤離。8/30 星期六中午我還在吃午餐時，手機忽然響起，電話裡傳來同學急促的聲音，他告訴我鎮上預期會湧入不少從 Louisiana 撤離的民眾，根據三年前的經驗，要趕快把車子加滿油，否則會買不到油，他還說家裡三部車都已經出動要去加油。於是我趕緊出門，沿路看到的加油站果然已經

有車龍等著加油。本來我想趁週末假期去圖書館借些書，於是開車到圖書館對面的加油站，由於車子實在太多，等了二十多分鐘才輪到我加油，加完油到對面的圖書館，才發現圖書館已經因為被設為避難者的臨時庇護所而關閉，於是我只好轉往Walmart去採購一些食物。沿路我還在想老美似乎有些大驚小怪，因為當時晴空萬里，天氣很炎熱而且沒有風，對我們這些經歷過無數颱風的台灣人而言，真的很難想像這個颶風的威力會有多大。到了Walmart看到搶購食物、飲水的人潮，讓我嚇了一跳，看來很多人還是擔心會有災情，於是我也多買了一些食物和飲水，我想就算沒有颶風，我們幾位老同學也打算歡聚的。果真是『風雨故人來』，無懼Gustav的威脅，我們還在Walmart排隊等著結帳的時候接到同學的電話，他與家人遠從兩百英里之外的Dallas開了四個多小時的車已經來到鎮上。



那天晚上我們幾位老同學就在家裡享受美食，在紅酒的催化之下，大家的談興更濃，聊了許多往日的趣

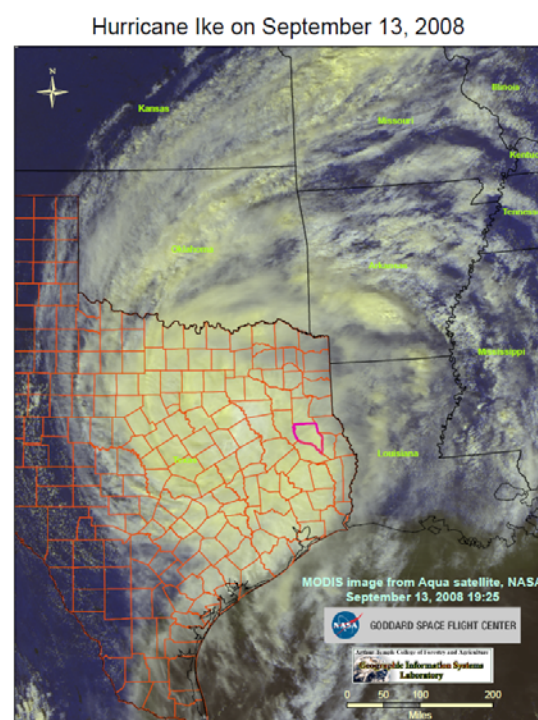
事，後來同學取出了吉他和歌譜，幾個人跟著吉他的弦音一起唱，一首又一首的校園民歌伴著我們乘上時空旅行器，飛到耶林大道、振興草坪，又飛到了溪頭、紅樓、苗圃、大學池、神木、孟宗竹林。那些屬於我們這個年代的詞曲，讓我們似乎一下子年輕了三十歲，大家愈唱愈高興，幾乎欲罷不能。第二天仍然沒什麼風雨，我們還去 Louisiana 和 Texas 交界處的 Caddo Lake State Park 遊湖，在某些人正為了逃避 Gustav 而遠離家園時，我們還能有如此的享受，實在是很幸福。事後有人質疑當局是否反應過度，而讓民眾承擔許多生活上的不便，不過為了避免可能存在的風險，有時還真的很難拿捏如何做得恰到好處。

9月14日星期日是中秋節，同學約了他的同事9月13日星期六到家裡烤肉、聚餐，想讓他們體驗台灣人是如何過中秋節的，我和同學事先去了一趟Houston的Chinatown買了許多中式的食材以及月餅，不料Hurricane Ike (http://en.wikipedia.org/wiki/Hurricane_ike)又來湊熱鬧。因為擔心星期六天氣太差，決定提前在星期五下班後聚會，那晚來了許多客人，烤肉、月餅、道地的中式菜餚和青島啤酒，讓老美們讚不絕口，由於天氣不差，我們還可以在室外賞月呢。我從網路新聞知道台灣正好有辛樂克颱風來襲，對台灣中南部造成了一些災害，幸好北部無大礙，不過我還是擔心台灣的親人

恐怕無法歡度中秋節。隔天早上風雨明顯增強，早上九點電力忽然中斷，很快又恢復，經驗告訴我可能會停電，於是我趕緊洗米，用電鍋煮滿一鍋飯，就在飯煮熟的時候，果然沒幾分鐘就停電了。由於我住的公寓煮東西需用電爐，沒電就斷炊了，幸好那一鍋飯救了我們一家人的肚皮，搭配Chinatown買來的海苔、肉鬆、小黃瓜、燻魚片，就成了美味絕倫的壽司。本來以為電力很快就會恢復，不料晚上仍沒有電，同學趕緊送來一些蠟燭和野營用的小瓦斯爐，我老婆竟然還弄出一鍋海帶湯，外面落葉滿地還有許多大樹也倒了，屋頂破損，門前雨水不斷滴落下來，但是我們還有燭光晚餐，homemade御飯糰吃起來竟然感覺如山珍海味，沒有電視和功課的夜晚，家人倒是享受了難得的可以悠閒談天的時光。

Hurricane Ike對德州帶來相當大的災害，Houston是美國的第四大城，颱風過後兩個星期還有許多人處在無電、無水的窘境，即使我們住的地方遠在離Houston約240公里之外，仍有一些民眾超過一個星期沒有電甚至沒有水，學校因而停課一週。我們住的公寓比較幸運，只經歷了84小時的黑暗期，我的損失只是冰箱裡的食物，有些人的房子、車子則被倒樹壓壞了。星期一我開車到處看看，看到校園、街上四處殘破的景象，有如剛經歷一場激烈的戰爭，心中的震撼實在難以形容。Ike掃過之處都發生了災

情，德州沿海的Galveston和Bolivar有許多房子泡水或被洪水沖走，Houston許多商店在颱風過後約一個月才慢慢恢復營業，事後估計損失達240億美元，是美國史上第三嚴重的風災，遙測科技為這次的風災作了最好的見證(<http://coastal.er.usgs.gov/hurricanes/ike/photo-comparisons/bolivar.html>)。



這次的風災讓我有些感想，美國號稱世界第一強國，但是幅員太廣，基礎建設要做到很完善，經費勢必很龐大，也需要很長的時間，他們的電力公司是私有企業，在成本效益與市場競爭的考量之下，很難做大規模和長遠的投資，因此在天然災害的衝擊之下，便顯得不堪一擊，而且不容易在短期間內恢復正常運作。我想若是在台灣，只要停電



一天，電力公司恐怕就要被罵死了，看來台灣的基礎建設還算是不錯的，民意機關與大眾媒體的監督，也許應該記上功勞一筆。

教師園地

1. 白仁德副教授於 98 年 3 月 9 日參加沙灣成都國際會議展覽中心舉辦「震災與交通運輸研討會」。
2. 陳立菁助教榮獲 97 學年度傑出行政人員獎。

學生園地

1. 本系同學參加 97 年地方特考上榜名單：

◎三等地政：

陳吟妃、陳鳳慧、汪駿旭、蔡盈輝、莊子儀、黃文祺、陳奎甫、陳建志、謝佳容、鄭力元、曾韻蓉、胡釗慈、王璵雪、蔡靜如、歐陽榆。

◎三等測量製圖：

李芳怡、王筑蔚、張元璋、樂怡岑、王蓓瑜。

◎三等都市計畫技術：

楊安幼。

◎四等地政：

張泰祥、蕭雅文、鍾宜潔、鄧依雯、蔡鴻學、呂佳蓉、孫夢年

◎四等土木工程：

謝孟融。

◎四等測量製圖：

李可葳、謝政翰。

◎五等地政：

劉乃榕、朱紹儀

2. 本系學士班學生江瑞如、黃新晨、黃琇蔓，碩士班學生賴靖雯以及博士班學生李家儂榮獲中華民國斐陶斐榮譽學會 98 年度政治大學分會榮譽會員。

3. 本系學生 122 名，於 3 月 28 日至 29 日參加假成功大學舉行之「2009 全國大專院校市政盃運動競賽」，有男、女籃球、排球、羽球、桌球及慢速壘球比賽。

4. 本系大四同學報考 98 學年度各校碩士班考試上榜名單如下：

◎土地管理組

吳兆麟 國立台北大學不動產與城鄉環境學系碩士班

賴柏勳 國立政治大學財政學系碩士班

廖彬傑 國立政治大學地政學系碩士班不動產管理與法制組

賴思妤 國立台北大學不動產與城鄉環境學系碩士班

黃一翔 國立台北大學不動產與城鄉環境學系碩士班

李展豪 國立政治大學地政學系碩士班不動產管理與法制組

楊宗名 國立成功大學都市計畫學系碩士班甲組

沈彤芬 國立台北大學不動產與城鄉環境學系碩士班

余采螢 國立政治大學地政學系碩士班不動產管理與法制組

余采螢 逢甲大學土地管理學系碩士班乙組

楊經綸 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

薛心淳 國立政治大學地政學系碩士班不動產管理與法制組

廖庭萱 國立政治大學地政學系碩士班不動產管理與法制組

陳泓志 國立交通大學經營管理研究所

陳相甫 國立政治大學地政學系碩士班不動產管理與法制組

◎土地資源規劃組

吳孟亭 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

吳孟亭 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

陳仲萌 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

楊雅婷 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

黃鈺雯 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

施亞歡 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

江振揚 國立東華大學環境政策研究所碩士班乙組

林哲宇 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

林哲宇 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

唐立軒 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

蔡杰廷 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

林玥亨 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

林玥亨 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

賴 聲 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

黃胤為 國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士班甲組

◎土地測量與資訊組

周敬恩 輔仁大學資訊工程學系碩士班

楊豐毓 國立政治大學地政學系土地測量與空間資訊組

高安勤 國立政治大學地政學系土地測量與空間資訊組

林軒至 中原大學室內設計學系乙組

林軒至 國立台北科技大學創新設計研究所

黃孝典 國立政治大學廣告學系碩士班

潘紀寧 國立台灣大學廣告研究所

李健豪 國立政治大學地政學系土地與環境規劃組

地政小百科

◎農地重劃

係實施農地整理、區劃、交換分合，並興修道路與溝渠等之綜合土地利用改良（地政大辭典，1997）。即透過狹小畸零農地之重新整理、區劃、交換分合，並規劃興建適當之農水路等方法，將農地規劃成一定標準之坵塊，同時集中個別土地所有權人之農地，改善農業生產環

境，使之更適合機械化耕種，得以促進農地利用、減少勞動力並增加生產之一種綜合性土地利用改良(林英彥，1976、張志豪，1992)。然在歐洲農地重劃不僅具有改良農業生產環境之功能，更被視為是改善鄉村生活環境及保護自然資源等促進整體鄉村發展的重要工具。

◎整合型農地整備

為促進農村社區及鄰近生產環境有計畫建設與管理，由主管機關調整農村生產及生活空間，將有關的農地興建農舍需求與農村社區公共設施需求納入，實施生產與生活環境之機能整合規劃及建設的一種土地開發方式。整合型農地整備目的在對生產環境與生活地區同時辦理規劃與建設，因此，對生產與生活環境之機能，作整體性規劃及建設，又因配合規劃與建設需要，需進行土地之重新分配與調整；整合型農地整備經土地所有權人同意將社區公共設施與興建農舍需求納入，並同時辦理規劃與分配土地者，其農地應限定農舍以外之農業使用，以有效維持農地之完整。(農委會水土保持局，2008.11.18，農村再生條例政策說帖)

地政活動紀實

1. 本系於 98 年 3 月 5 日下午 10:00—12:00，邀請台灣世曦民間

參與公共工程部財務副理林貴貞女士在綜合院館 270205 室演講，講題「民間參與公共投資之財務與市場實務」。

2. 本系於 98 年 3 月 9 日下午 12:30—14:10，邀請中華民國自然步道協會理事長林淑英女士在綜合院館 270612 室演講，講題「我的志工之路五部曲」。

3. 本系於 98 年 3 月 13 日下午 2:10—4:00，邀請中華醫事科技大學護理系黃煥彰教授在綜合院館 270104 室演講，講題「從台鹼看台灣」。

4. 本系於 98 年 3 月 17 日下午 10:00—12:00，邀請育辰工程顧問公司黃珠茵建築師在綜合院館 270205 室演講，講題「建築模型實務」。

5. 本系於 98 年 3 月 20 日下午 2:10—4:00，邀請台北市政府林建元副市長於綜合院館 270104 室演講，講題「都市再生—台北好好看」。

6. 本系於 98 年 3 月 26 日下午 4:00—6:00，邀請欣元商仲焦文華總經理在綜合院館 270205 室演講，講題「不動產創意與行銷」。

7. 本系於 98 年 4 月 9 日下午 4:00—6:00，邀請綠意開發公司許燈城總經理在綜合院館 270205 室演講，講題「從估價師到上櫃建設公司總經理」。

8. 本系於 98 年 4 月 13 日下午 2:00—4:00，邀請東吳大學會計系翁寬教授在綜合院館 270612 室演

講，講題「服務志工研習心得分享」。

9. 本系於 98 年 4 月 17 日下午 2:00—4:00，在邀請農委會企劃處農地利用科王玉真科長綜合院館 270622 室演講，講題「小地主大佃農」。
10. 本系於 98 年 4 月 27 日下午 10:00—12:00，邀請地政士公會全聯會王進祥理事長在綜合院館 270113 室演講，講題「土地稅稽徵實務」。
11. 本系於 98 年 4 月 30 日下午 4:00—6:00，邀請冠霖不動產顧問公司林育全執行長在綜合院館 270205 室演講，講題「都市更新實務個案實做（二）」。
12. 本系於 98 年 5 月 6 日下午 2:00—4:00，邀請台北市政府都市發展局邱敬斌專門委員在綜合院館 270624 室演講，講題「都市及區域規劃應有的思維」。

98 學年度個人申請新生座談會

- ◎本系大一新生入學管道中，甄選入學之個人申請佔總招生名額 35%，為使錄取之優秀學生、家長能夠更加瞭解地政學系，將本系列為優先志願，故特別於 98 年 4 月 26 日(周日)下午 13:00 於綜合院館南棟 270624 製圖教室二舉辦新生座談會，為個人申請新生及家長對於本系沿革、現況、特色及未來發展等方面做詳實的介紹，希望藉由親師

的交流與溝通，讓新生在本校及本系的學習更加充實與順利！

※我們的專業領域

土地行政與法制、不動產管理、土地規劃、都市與國土規劃、土地測量、不動產估價、房地產仲介等不動產相關領域

※學生的專業證照

不動產估價師、都市計畫技師、測量技師、地政士、不動產經紀人

- ◎本學訊歡迎本系同學投稿，500～800 字為限，一經錄用，致贈稿費 500 元。

*本學訊可至地政學系網站 (<http://landeconomics.nccu.edu.tw>) 下載

